

# Objekt 1945



## Zusammenfassung

- Baujahr: ca. 1950, umfangreich saniert von 2017 – 2021
  - Grundstück: ca. 631 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, 1 Zimmer, Badezimmer
  - Dachgeschoss: 4 Zimmer, Badezimmer
  - Gaszentralheizung Baujahr 2017 + 1 Kamin im Wohnzimmer und 1 Kachelofen in der Küche
  - Kunststofffenster Baujahr 2017 – 2021
  - Dach neuwertig
  - Hochwertige Einbauküche
  - Überdachte Terrasse
  - Wintergarten
  - Gartenhaus
- Provision 2,5 % + MwSt.

**86.000 €**



### Heideregion

Schmiedestraße 14  
29525 Uelzen  
Tel: 0581 9738741  
Fax: 0581 9735932

### Wendland

Breite Straße 75 -Hinterhaus-  
29468 Bergen  
Tel. 05845 9889193

### Altmark

29489 Beetzendorf  
Kooperationsmakler  
Dirk Wohlfahrt  
Tel. 0581 9738741

[info@mellies-immobilien.de](mailto:info@mellies-immobilien.de)

Ihre Immobilien- und Sachverständigen-büros für die Lüneburger Heide, das Wendland und die Altmark.

[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)  
[www.Immowert-Niedersachsen.de](http://www.Immowert-Niedersachsen.de)

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurteil gemäß § 34c GewO erteilt durch. Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

IdNr. DE214944657

---

# Objekt 1945

## Zeitlose Eleganz in historischem Ambiente

### Ein Zuhause, das nicht nur ein Ort zum Leben ist, sondern ein Ort zum Wohlfühlen und Träumen

Willkommen in diesem einzigartigen Haus, das eine perfekte Synthese aus Geschichte und Modernität verkörpert. Das großzügige Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren, idyllisch gelegen in Wieren, um den heutigen Ansprüchen an Komfort und Stil gerecht zu werden, hat von 2017 bis 2021 eine umfassende Modernisierung und Sanierung erfahren.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer Atmosphäre des Willkommens und der Wärme empfangen. Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem geräumigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer, es ist ein Raum, in dem man sich vom ersten Augenblick an wohlfühlt. Der Kamin gibt dem Raum eine behagliche Note und sorgt für ein Ambiente, in dem man, egal ob mit Freunden oder der Familie, gerne die Abende verbringt.

Angrenzend befindet sich die Küche, die ebenso großzügig und hell gestaltet ist. Sie wurde 2017 mit einer hochwertigen neuen Einbauküche ausgestattet, die das Kochen zu einem Vergnügen macht. Ein gemütlicher Kachelofen vervollständigt das Ensemble, das zum Genießen und Verweilen einlädt.

Der offene Anbau, der das Badezimmer und ein weiteres Zimmer beherbergt, macht den Grundriss zu etwas ganz Eigenem. Eine kleine Treppe führt in diesen Teil des Gebäudes. Im Badezimmer erwartet Sie eine Oase der Entspannung mit einer großzügigen Badewanne, in der Sie den Alltagsstress hinter sich lassen können. Das Zimmer bietet zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung. Ein Hobbyraum oder ein Büro ist hier genauso vorstellbar wie ein simpler Abstellraum. Der Anbau ist so konzipiert, dass hier eine kleine eigenständige Wohnung entstehen könnte.

Eine historische Holztreppe führt Sie in das Dachgeschoss, das während der Modernisierung zu einem hellen und großzügigen Raum der Möglichkeiten umgestaltet wurde. Hier finden sich drei liebevoll gestaltete Kinderzimmer, die viel Möglichkeiten für die eigenen Ideen bieten. Auch das Elternschlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss. Der Raum ist offen geschnitten und die Wohnfläche wurde mit einer Galerie noch einmal erweitert. Das offene Fachwerk unterstützt die behagliche Atmosphäre des Zimmers. Eine Tür führt auf das Dach des Anbaus, es ist eine Terrasse,

---

die einen weiten Blick in die Natur bietet.

Während der Modernisierung wurde auch an die technische Ausstattung gedacht: Die Heizung wurde ausgetauscht, die Elektrik erneuert, das Dach wurde gedämmt, und die Fenster wurden durch moderne, energieeffiziente Modelle ersetzt. Jedes Detail wurde sorgfältig durchdacht, um ein zeitgemäßes Wohnambiente zu schaffen, ohne den Charme des ursprünglichen Gebäudes zu beeinträchtigen.

Die Außenanlagen dieses Anwesens lassen ebenfalls keine Wünsche offen. Eine überdachte Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein, während der angrenzende Wintergarten auch an kühleren Tagen für Gemütlichkeit sorgt. Der großzügige Garten bietet mit seinen ca. 631 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Erholung und Entfaltungsmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als zeitlose Oase der Eleganz, in der Vergangenheit und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen.

Wieren ist ein Ortsteil.

der Gemeinde Wrestedt, ein kleiner Ort in der Lüneburger Heide ca. 16 km von Uelzen und 11 km von Bad Bodenteich entfernt. Hier findet man eine Grundschule, einen Kindergarten und der Bahnhof liegt an der sogenannten Amerikalinie, der Bahnstrecke zwischen Uelzen und Stendal.

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,98 % inkl. MwSt.  
Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.  
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die  
Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

---

## ***Immobiliensachverständige Anja Mellies***



Ich erstelle:

Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze, vollständige Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der Bewertungsleistung durch die Auftraggeber\*, Miet- und Pachtwertermittlung, Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

***Notizen:***

---

---

---

---

---

---



**Dein Syle, dein Statement!**

Deine Lieblingstasche: Dein Beitrag für eine nachhaltige Welt,  
die Welt von morgen!

[www.mellies-design.de](http://www.mellies-design.de)  
Taschenmanufaktur  
Breite Straße 75a, 29568 Bergen an der Dumme  
Öfnungszeiten nach Vereinbarung  
info@mellies-design.de  
05845-9881688

Taschen aus Kaktusleder

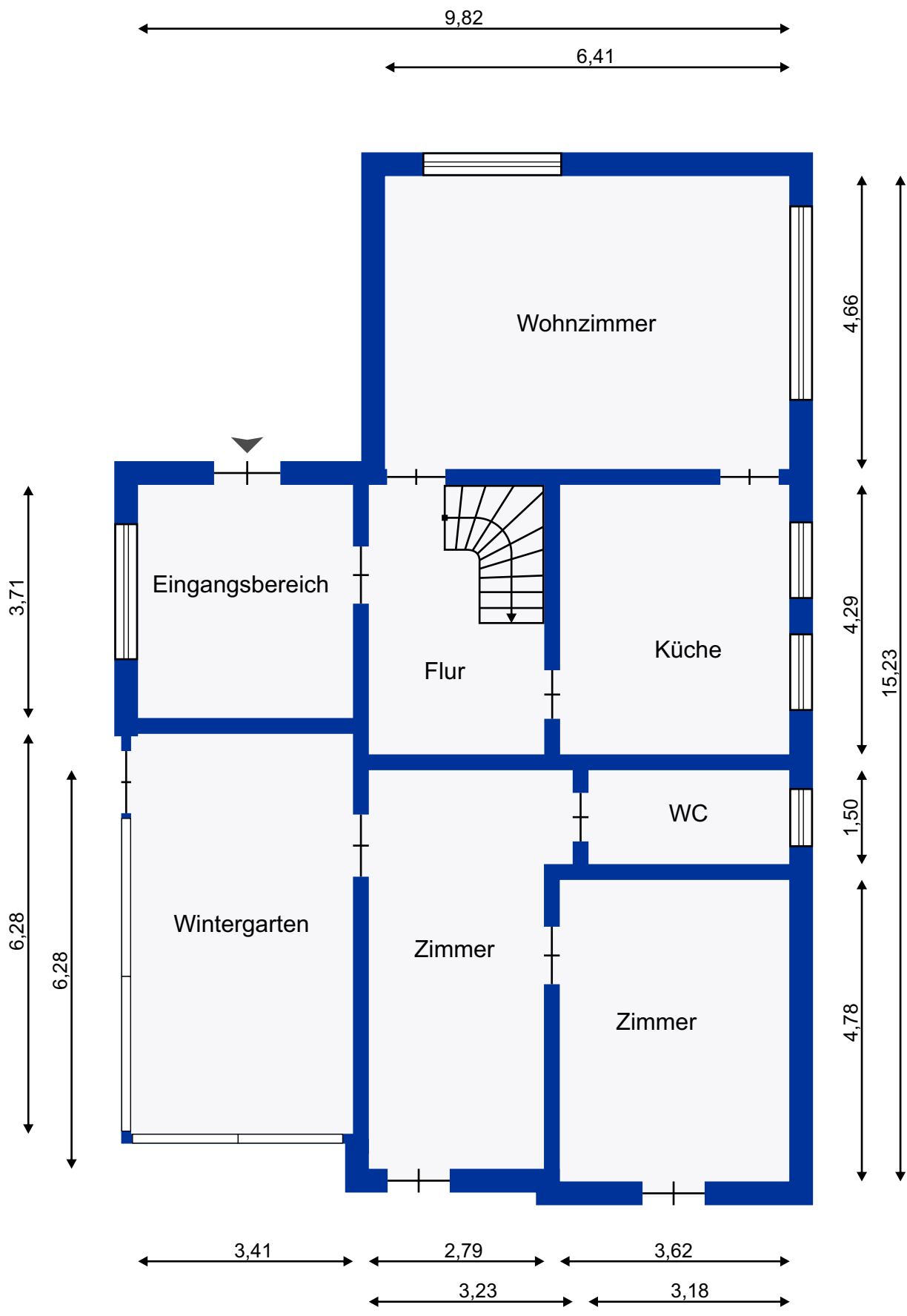
*In meiner Manufaktur biete ich die Möglichkeit, der Anfertigung einer individuellen Einzelanfertigung in traditioneller Handarbeit.*

*Die Taschen bzw. Portmonees werden mit Liebe zum Detail, nach Ihren eigenen Wünschen und Ideen gefertigt. Es wird mit Garantie ein Unikat, um das man Sie beneiden wird.*

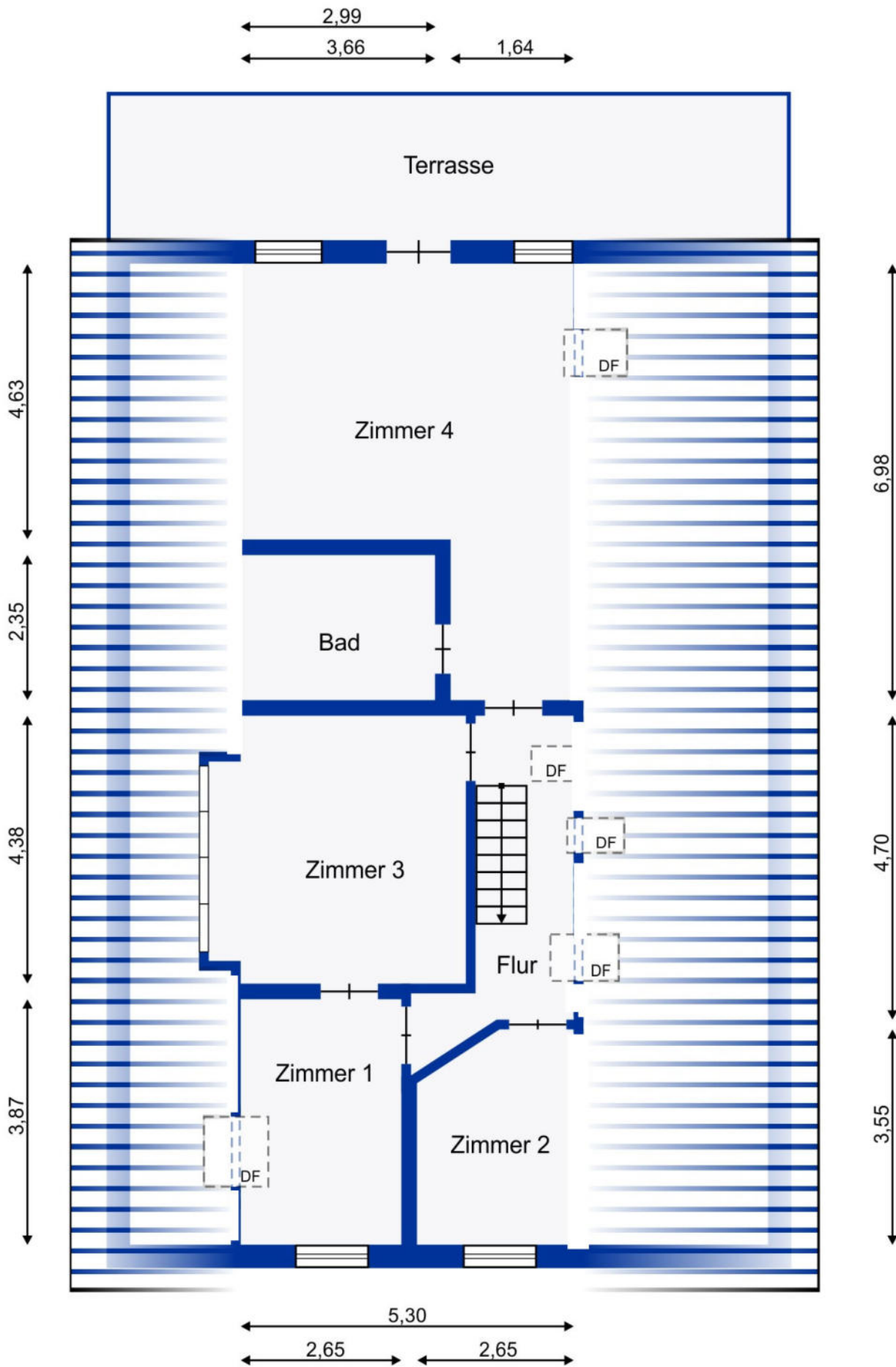
*Etwas ganz Individuelles zu fertigen, ist immer wieder eine Herausforderung, der ich viel Zeit widme.*

*Die aufwendige, traditionelle Handarbeit umfasst mehrere Arbeitsschritte, die Ihre Traumtasche bzw. Ihr Portmonee eine überlegende Qualität und Lebensdauer verleihen (Gute Lederpflege ist selbstverständlich vorausgesetzt).*

*Ihre Anja Mellies*



Erdgeschoss



Dachgeschoss

